



**VOGELWEG 35  
OOSTERBEEK**

**Vraagprijs € 625.000 K.K.**



# KENMERKEN

## ADRES

Vogelweg 35  
6862 GG  
Oosterbeek

## WOONOPPERVLAKTE

97.7 m<sup>2</sup>

## PERCELOPPERVLAKTE

475 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

A

## BOUWJAAR WONING

1930 / 1947



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1947
Dakbedekking	Bitumen dakbedekking Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	475 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	97,7 m <sup>2</sup>
Inhoud	426 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15,7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

# KENMERKEN

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





**WELKOM OP DE  
VOGELWEG 35**





## OMSCHRIJVING

Welkom bij deze verrassende en karakteristieke hoekwoning aan de Vogelweg 35, waar je ruimte, stijl en rust vindt op een toplocatie in Oosterbeek. Met zijn circa 98 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van maar liefst 475 m<sup>2</sup>, is dit huis perfect voor wie op zoek is naar een rustige en groene omgeving die toch centraal gelegen is. Oorspronkelijk stamt de woning uit 1930, maar is na de oorlog in 1947 weer opgeknapt en herbouwd. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en is volledig instapklaar. Tevens beschikt de woning over een energielabel A en 19 zonnepanelen.

### Sfeervolle Details

Bij binnenkomst word je begroet door een karakteristieke voordeur en een prachtige granito vloer. De woning heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers, karakteristieke luifels rondom en een knusse uitgebouwde woonkamer met een houtkachel en een eikenhouten vloer. Tevens is de woning voorzien van een kelder en een bergzolder.

### Gemoderniseerde Voorzieningen

Deze goed onderhouden woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en is voorzien van een energielabel A, mede dankzij de dubbele beglazing, de gebruikte isolatie en door het plaatsen van 19 zonnepanelen. Er is een lijst aanwezig met de zaken die de afgelopen jaren zijn vervangen en opgeknapt. De keuken is in 2020 vernieuwd en is voorzien van een kookeiland, inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser. De badkamer en toilet zijn stijlvol afgewerkt met beton ciré.

### Het Buitenleven

Het riante perceel biedt een oase van rust, met meer dan genoeg ruimte voor ontspanning en gezelligheid. In de tuin zijn door de huidige eigenaar verschillende planten en bomen geplant die straks fantastisch gaan bloeien en volledig tot hun recht gaan komen in deze tuin. De tuin biedt genoeg privacy en biedt meerdere plekjes om te genieten van de zon. Recent is er nog een riante houtopslag geplaatst en op het perceel zijn ook een stenen berging en een geïsoleerd tuinhuis te vinden. Ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of om te gebruiken als hobbyruimte.



### **Ideale Ligging**

De woning is centraal gelegen in Oosterbeek, waardoor je profiteert van alle voorzieningen die de omgeving te bieden heeft. Het ligt dichtbij de uiterwaarden van de Rijn en daarnaast bevinden de (basis)scholen en een bushalte zich om de hoek. Tevens ben je met de fiets binnen 10 minuten in het centrum van Arnhem. Kortom, of je nu wilt genieten van de rust in je eigen tuin, de drukte op wilt zoeken of een wandeling wilt maken in de nabijgelegen natuur, op deze locatie vind je het allemaal.

### **Bijzonderheden:**

- \* Een karakteristieke hoekwoning met circa 98 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- \* Gelegen op een perceel van 475 m<sup>2</sup> oppervlakte
- \* Voorzien van een uitbouw
- \* Voorzien van 3 slaapkamers en 2 badkamers
- \* Bouwjaar 1930, wederopbouw in 1947
- \* Vrijwel volledig gemoderniseerd en keurig onderhouden
- \* Voorzien van energielabel A
- \* Voorzien van volledig dubbelglas en 19 zonnepanelen
- \* Cv-ketel: Intergas HRE (in eigendom, 2019)
- \* Centraal gelegen in Oosterbeek
- \* Gelegen op een steenworp afstand van de (basis)scholen en openbaar vervoer
- \* Gelegen op 5 minuten lopen vanaf de uiterwaarden van de Rijn
- \* Gelegen op 9 minuten rijden vanaf de snelweg A12
- \* Gelegen op 10 minuten fietsen vanaf het centrum van Arnhem

Alle VBO koopovereenkomsten van woningen ouder dan 20 jaar worden standaard voorzien van een ouderdoms- en asbestclausule.

De informatie betreffende deze woning is door ons en onze partners zorgvuldig samengesteld. De door ons opgegeven informatie is slechts informatief van aard en aan deze ingevoerde teksten en gegevens zijn geen rechten te ontleen.













































































# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



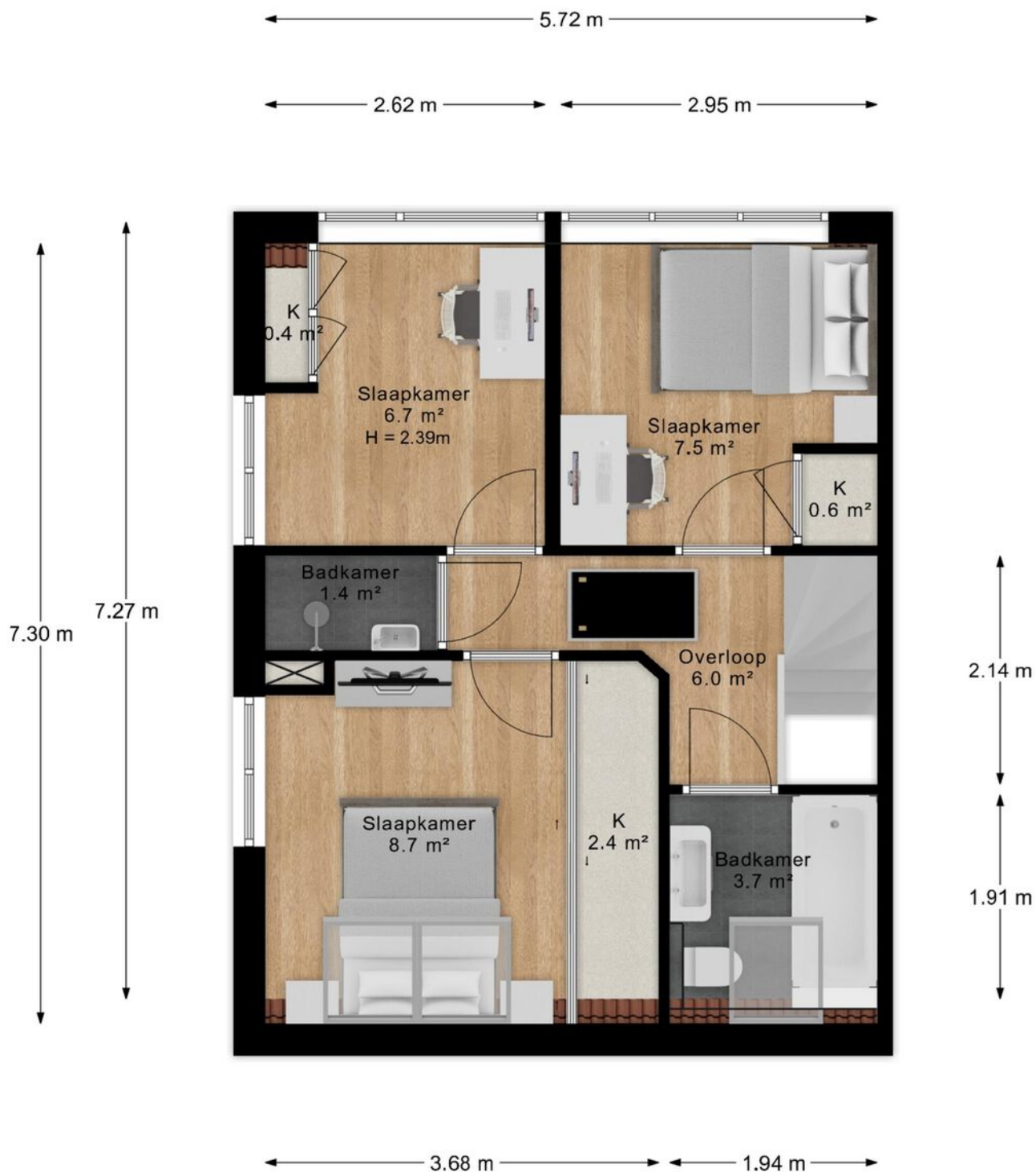
# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



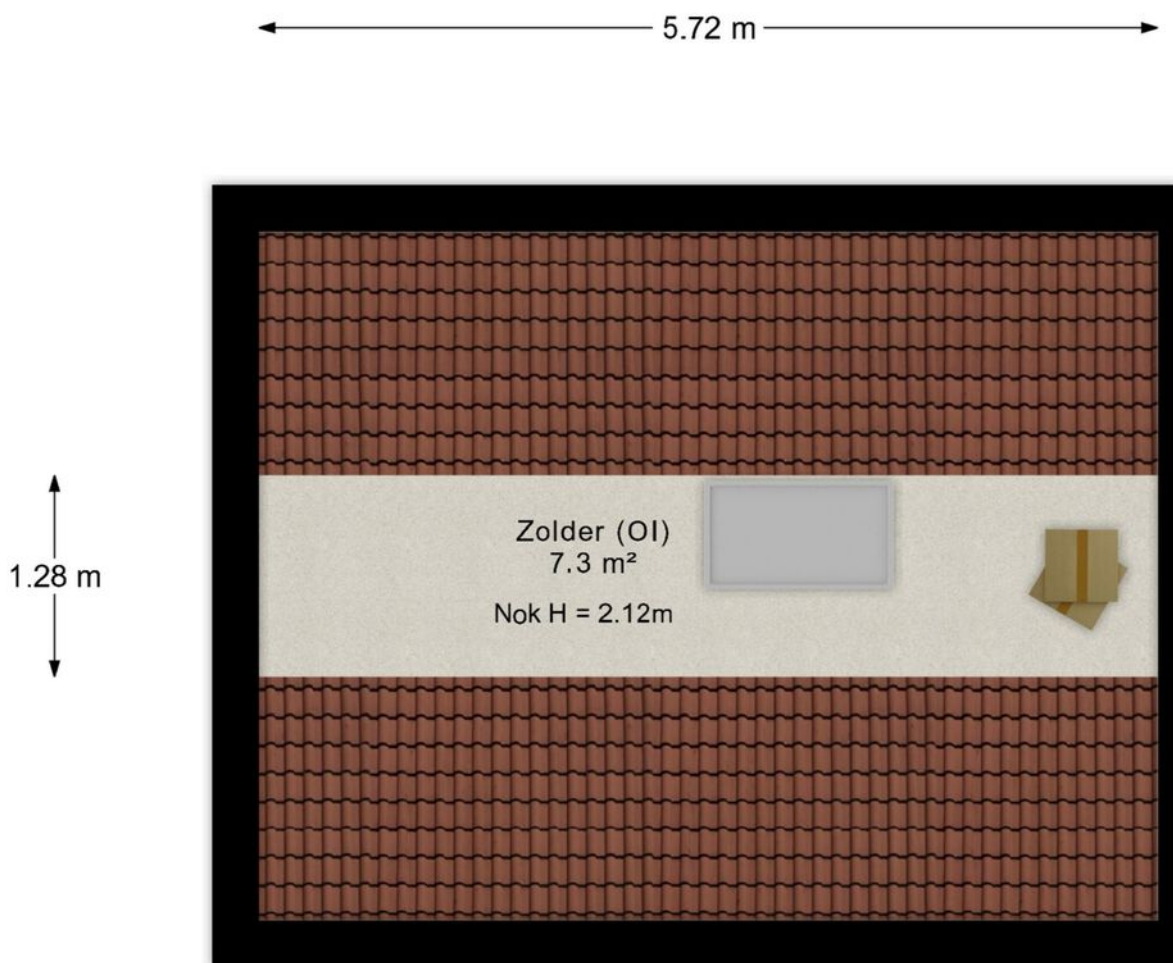
# PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# PLATTEGROND

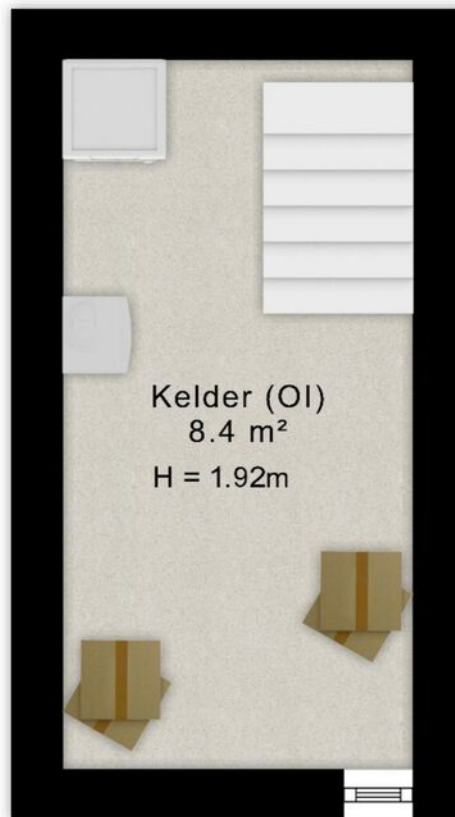


- Vastgoed fotovideo -  
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



# PLATTEGROND

← 2.04 m →



↑  
4.14 m  
↓

- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vogelweg35



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterbeek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 7383</p>	
---	--	--	---

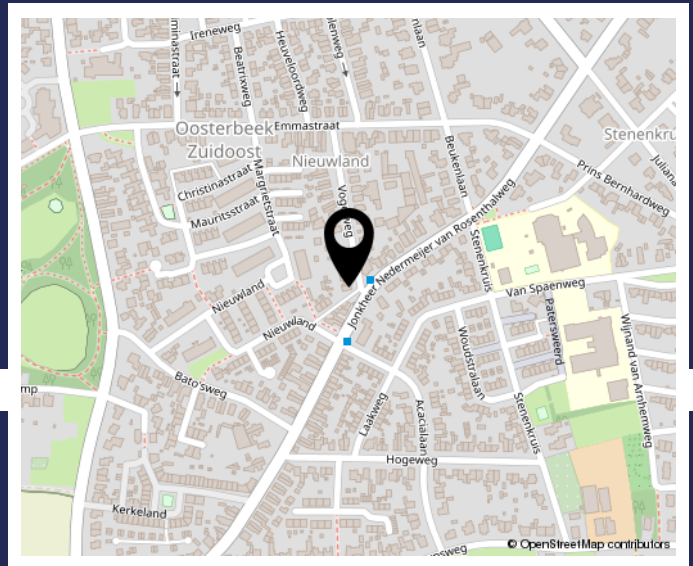
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

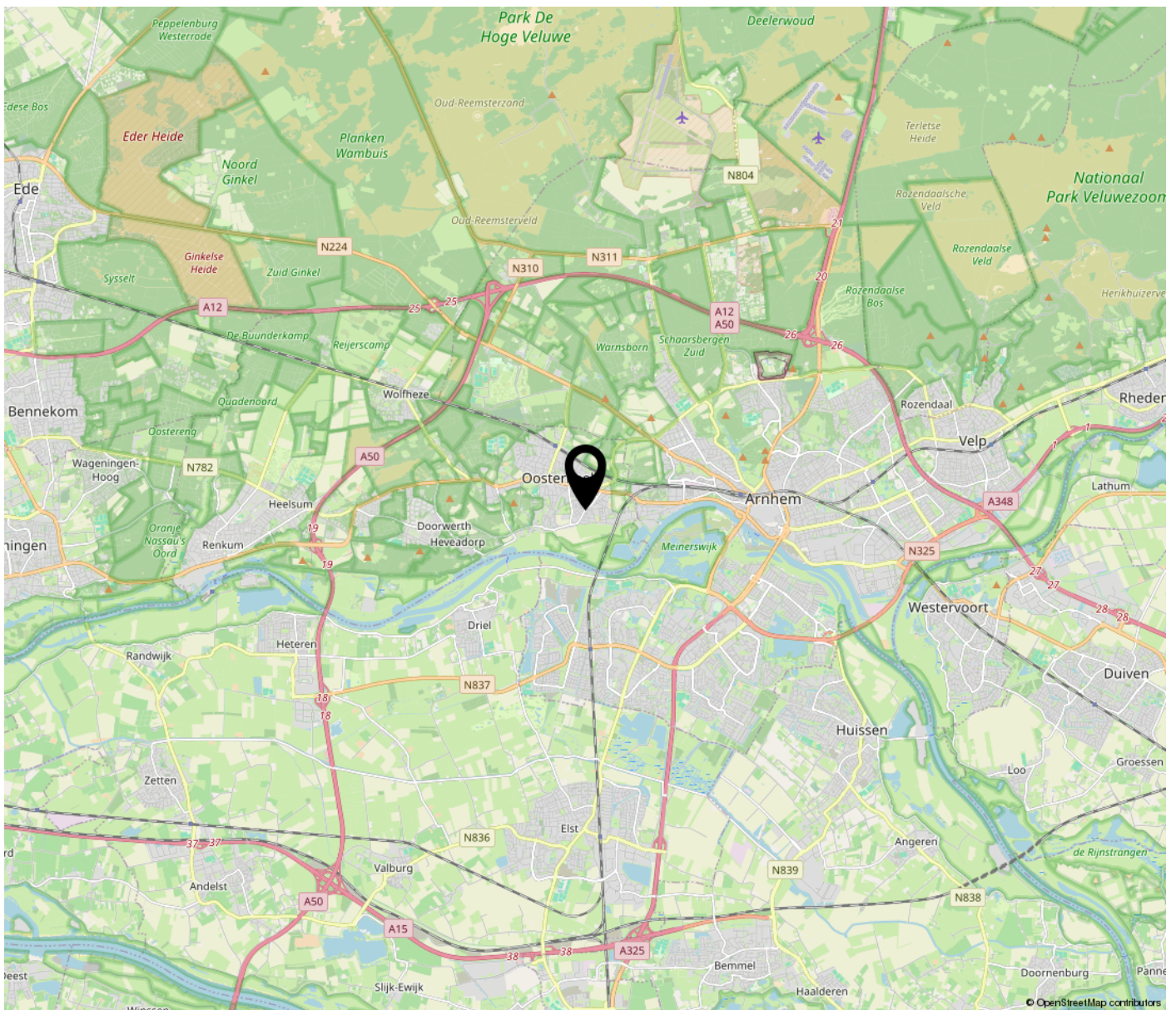


# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?



VOGELWEG 35  
OOSTERBEEK





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis	X		
Vlaggenmasthouder	X		
Zonnepanelen (19 stuks)	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders (2 stuks)	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Elektrische screens (2 stuks)	X		
Velux dakramen met rolgordijnen	X		
Vliegenhorren (op de ramen achterzijde)	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Plissé gordijnen woonkamer	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Eikenhouten vloer beneden	X		
Zeil boven	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler (op badkamer)	X		
Thermostaat	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Houtkachels (3 stuks: in de woonkamer, tuinhuis en stenen berging)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		
Inductiekookplaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Koelkast/vrieskast (inclusief koelkast kelder)	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Grote servieskast in de woonkamer is ter overname			X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Isolatiepanelen in kruipruimte (liggen er t.b.v. montage)	X		
Verankerde kluis in kelder	X		
Stellingkasten in kelder	X		



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Vogelweg 35, Oosterbeek



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



[www.vogelweg35.nl](http://www.vogelweg35.nl)





## Even voorstellen

### **Welkom bij Jan Zegers Hypotheken en Makelaardij!**

Ons familiebedrijf is sinds 1982 actief en bestaat uit Jan en Harry Zegers. Wij zijn thuis in de aankoopbegeleiding, hypotheekadvies en de woningverkoop. Dit alles op basis van eerlijk en betrouwbaar advies in combinatie met scherpe tarieven. In tegenstelling tot de traditionele makelaar werken wij waar de klant ons nodig heeft, dus kan het ook zomaar zijn dat je ons tegenkomt bij een woning voor aankoop of verkoop tussen Utrecht en Arnhem of Amersfoort en Veenendaal in.

### **Hypotheekadvies**

Met meer dan 40 jaar ervaring kunnen we jou als onafhankelijk hypotheekadviseur veel mogelijkheden aandragen. Zo kunnen wij onze klanten meer dan 60 verschillende hypotheekverstrekkers aandragen en dat is meer dan dat je bij een gemiddeld hypotheekshop of bank aangeboden zou krijgen. Heb je al eens geïnformeerd naar jouw financiële mogelijkheden? Wij helpen jou graag verder! Ook in de avonduren staan wij voor jou klaar.

### **Aankoopbegeleiding**

Wil je deskundig advies en persoonlijke begeleiding tijdens jouw aankoop? Schakel ons in als aankoopmakelaar! Met onze connecties in de makelaardij gaan deuren open die anders gesloten zouden blijven. Wij kijken met jou mee bij een bezichtiging, we kijken samen wat een juiste bieding moet zijn en we begeleiden onze klant van A tot Z in het complete aankoopproces.

### **Verkoop van jouw woning**

Zoals je misschien tijdens deze bezichtiging hebt ervaren, proberen wij de woningverkoop nét even wat anders aan te pakken. We nemen ruim de tijd voor kijkers, maken goede en complete brochures en we werken tegen zeer scherpe all-in tarieven. Ons verkooppakket is zeer compleet voor een scherpe prijs. Een professionele fotograaf, het Funda pakket, prachtige brochures en een moderne woningwebsite zitten bij ons al standaard in het pakket.

### **3-in-1 Pakket**

Uniek! Met het 3-in-1 Pakket bieden wij woningverkoop, een hypotheek naar keuze en aankoopbegeleiding aan voor een vaste en ontzettend scherpe prijs. Vraag gerust naar de mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,  
Jan en Harry Zegers



**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM  
CONTACT MET ONS OP!**



**JAN ZEGERS MAKELAARDIJ**  
VERLENGDE SPOORLAAN 28  
3904 MB VEENENDAAL

0318-501751  
JANZEGERS.NL  
INFO@JANZEGERS.NL

